

Preadvies Wabo Vergunningaanvraag

| Algemeen | |
|--------------------------|---|
| Opgesteld door | 5.1.2.e |
| Datum | 14-02-2023 |
| Datum indiening | 06-02-2023 |
| Zaaknummer Mozard | OD NZKG - Zaak 11847265 |
| OLO nummer | 7570969 |
| Aanvrager | Port of Amsterdam International B.V. |
| Plaatsaanduiding (adres) | Bij de Capriweg 32, kadastraal bekend onder perceelnummer 4078, sectie K, Gemeente Amsterdam |
| Instandhoudingstermijn | permanent |
| Bouwsom | Geen bouw- alleen strijdig gebruik |
| Bestemmingsplan | 'Amerikahaven', Geluidverdeelplan Westpoort', Geluidverdeelplan Westpoort 1 ^e herziening' en 'Grondwaterneutrale kelders' |
| Strijdigheid BP | Het project is in strijd met artikel 3 en artikel 11, van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Amerikahaven'. Het aangevraagde botenhuis betreft geen havengebonden bedrijf en is niet bedoeld voor havenoverslag. |
| Parkeren | Niet van toepassing voor deze aanvraag |
| Welstandregime | Check of bouw van toepassing is en of het om een tijdelijk gebouw gaat |
| Eerder behandeld op | Al eerder behandeld door de welstandscommissie? |
| Bezoek uitnodigen? | nvt |
| Monument? | nvt |
| Wnb | Quickscan of AERIUS-berekening nodig? → nvt geen bouw |
| Vorbereidingsprocedure | uitgebreid |
| Procedure RO | In strijd |
| Medewerking gemeente? | Nodig: afwijking BP |
| VVGB ILT | niet nodig |
| Bevoegd gezag | Gemeente Amsterdam -> ODNZKG |

| RO | |
|--------------------------|--------------------------------------|
| Kostenverhaal | - niet nodig [zie artikel 6.2.1 Bro] |
| Vvgb gemeenteraad | - niet nodig |
| Hogere grenswaarde | - niet nodig |
| Ruimtelijke onderbouwing | - niet nodig |
| Afschrift van aanvraag | - Havenbedrijf |

Omschrijving van de aanvraag

Het betreft hier een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het gebruiken van de gronden als botenhuis.

Vergunningplichtige activiteiten

Activiteiten artikel 2.1 eerste lid, Wabo.

c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het ruimtelijke kader;

Conclusie

Vergunnen met toepassing van ontheffing

Omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van de hiernavolgende ontheffing en na verdere bouwtechnische- en constructieve beoordeling:

Buitenplanse afwijking volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo (projectbesluit)

Vigerende Planologische regeling(en) - *samenvatting/tekst tbv omgevingsvergunning*

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar de bestemmingsplannen 'Amerikahaven', Geluidverdeelplan Westpoort', Geluidverdeelplan Westpoort 1^e herziening' en 'Grondwaterneutrale kelders' van toepassing zijn.

Bestemmingsplan 'Amerikahaven'

Het project is gesitueerd op gronden met de enkelbestemmingen 'Bedrijf-1' (artikel 3) en 'Water-2' (artikel 11), de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie'(artikel 16) en de gebiedsaanduidingen geluidzone-industrie Hoogtij/ bedrijvenpark Westzanerpolder/ Zaandammer- en Achtersluispolder' en 'Milieuzone-2' (artikel 1.25).

De voor 'Bedrijf-1' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor havengebonden bedrijven.

De voor 'Water-2' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor water, waterstaatkundige voorzieningen en havenoverslag.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor doeleinden ter bescherming en behoud van archeologische waarden.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "milieuzone - 2" geldt het terzake bepaalde in [Artikel 3 Bedrijf - 1](#), [Artikel 4 Bedrijf - 2](#) en [Artikel 5 Bedrijf - 3](#). → havengebonden bedrijven

Bestemmingsplan 'Geluidverdeelplan Westpoort' en Geluidverdeelplan Westpoort 1^e herziening'

De bepalingen van de bestemmingsplannen 'Geluidverdeelplan Westpoort' en Geluidverdeelplan Westpoort 1^e herziening' hebben **geen** betrekking op het aangevraagde botenhuis.

Check geluid: **De geluidzone-industrie is de zone rond een industrieterrein als bedoeld in de Hoofdstuk V van de Wet geluidhinder.**

Bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders'

De bepalingen van het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' hebben geen betrekking op het aangevraagde botenhuis.

Str.jdigheden

Het project is in strijd met artikel 3 en artikel 11, van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Amerikahaven'. Het aangevraagde botenhuis betreft geen havengebonden bedrijf en is niet bedoeld voor havenoverslag.

Overige Planologische regeling(en) (in procedure / aanhoudingsplicht)- *samenvatting*

- Er geldt een aanhoudingsplicht krachtens artikel 3.3 Wabo lid 1.
- Deze is van toepassing op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1. lid 1 onder a of b, indien:
 - o een voorbereidingsbesluit in werking is getreden (artikel 3.7 Wro); (artikel 3.3 lid 1 sub a wabo)
Darkstores/ flitsbezorgers, vastgesteld 30-11-2022
 - o **Hyperscale datacenters, vastgesteld 08-11-2022**

De aanhoudingsplicht kan worden doorbroken krachtens artikel 3.3, lid2/ lid 3 Wabo indien er geen strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

→ in strijd! Geen aanhouding nodig

Welstandsaspecten

Advies Cie Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) / WCW is niet vereist → geen bouw

Monument / beschermd stadsgezicht

- Niet van toepassing.

Luchthavenindelingsbesluit

- Niet van toepassing voor deze aanvraag

Hoofdgroenstructuur Amsterdam

Valt het in de Hoofdgroenstructuur Amsterdam? → nee: Advies TAC niet nodig

Wet natuurbescherming

[Aeriusberekening/quickscan wel/niet ontvangen] → n.v.t.: geen bouw

Gebiedsbescherming (Stikstof)

- Check de stoplichtenlijst of een AERIUS-berekening benodigd is.
- Advies verstrekken Natuurbescherming bij AERIUS berekening
- Gebiedsbescherming is wel/niet van toepassing (AERIUS berekening < 0,0mol/ha/jaar)
- Advies uitzetten naar OD NHN (vvgb of ecologische voortoets)

Soortenbescherming

- Indicaties of een Quickscan benodigd is: braakliggend terrein? Verbouwing?
- Advies verstrekken Wet Natuurbescherming (*Quickscan of de vraag of quickscan benodigd is*)
- Soortenbescherming is wel/niet van toepassing
- Advies uitzetten naar OD NHN (vvgb aanvragen)

Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Wet Bibob) / (art. 2.20 Wabo)

Art 2.1, lid 1 a Bouwen van een bouwwerk:

- Indien opdrachtgever de Gemeente Amsterdam of haarlemmermeer is vanaf een aanneemsom van € 100.000,-: is de Bibob-plicht afgestemd via deelzaak 'Advies verstrekken Bibob?
- Bibob-toets maakt geen onderdeel uit van de vergunningsprocedure. → geen bouw

Milieuaspecten

- Advies afdeling milieu nodig;

Bodemtechnische aspecten

1. Zullen in het bouwwerk voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven (>2 uur per dag)?

ja ---> naar vraag 2

nee -> **geen bodemonderzoek**

ikv Wabo vereist, actie 1

Zie checklist bodem in het Vademecum.

Externe veiligheid

- Externe veiligheid is niet van toepassing.

Gebruiksfuncties volgens het Bouwbesluit 2012

- Het bouwplan bevat de volgende gebruiksfuncties volgens het Bouwbesluit:
 - o overige gebruiksfunctie

Aansluiting Stadsverwarming

- Aansluiting op distributienet voor warmte is niet van toepassing.

Gelijkwaardigheid

- Niet van toepassing

Plankwalitatieve aspecten

- Check havengebonden bedrijf of hoofdgebouw?
- geen bouw, alleen strijdig gebruik

Opmerkingen

- Behandeling: ambtelijk
- Let op! Aanvraag checken op aanhakende toestemmingen (worden onderdeel van de omgevingsvergunning):
 - o Wet natuurbescherming
 - o Provinciale milieuverordening, ontheffing van regels voorzover het gaat om de ontheffing voor gesloten stortplaatsen en grondwaterbeschermingsgebieden (als bedoeld in artikel 1.3 lid 1 Wet Milieubeheer (Wm);
 - o o.g.v. artikel 2.2 lid 2 Wabo; gemeentelijke, provinciale of waterschapsverordening.

Aanhoudingsgronden

Geen aanduiding: in strijd met BP

Weigeringsgronden

(artikel 2.10 t/m 2.20a Wabo)

- o activiteit in strijd is met bestemmingsplan als gesteld in artikel 4.1, lid 3 of 4.3 lid 3 Wro;

Bijlage - Planologische toetsing Amerikahaven

The image displays two screenshots of the Ruimtelijkeplannen.nl website interface. Both screenshots show an aerial view of the Amerikahaven area with a red pin indicating a specific location. The top screenshot shows a red pin at coordinates 115391.4, 492363. The right-hand panel for this screenshot lists: 'Amerikahaven', 'gemeente Amsterdam', 'bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2013-07-03)', 'PLEKINFO', 'DOCUMENTEN', 'KENMERKEN', '115391.4, 492363', 'Enkelbestemming Water - 2', and 'Gebiedsaanduiding geluidzone - industrie Hoogtij/bedrijvenpark Westzanerpolder/Zaandammer- en Achtersluispolder'. The bottom screenshot shows a red pin at coordinates 115388, 492375.2. The right-hand panel for this screenshot lists: 'Amerikahaven', 'gemeente Amsterdam', 'bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2013-07-03)', 'PLEKINFO', 'DOCUMENTEN', 'KENMERKEN', '115388, 492375.2', 'Enkelbestemming Bedrijf - 1', 'Dubbelbestemming Waarde - Archeologie', 'Maatvoering' (maximaal bebouwingspercentage: 75%, maximale bouwhoogte: 50 m), 'Gebiedsaanduiding geluidzone - industrie Hoogtij/bedrijvenpark Westzanerpolder/Zaandammer- en Achtersluispolder', and 'Gebiedsaanduiding Milieuzone - 2'. The left-hand panel of both screenshots shows a search bar with 'capriweg 34' and a list of planning documents under 'BESTEMMINGSPANNEN' and 'STRUCTUURVISIES'.

- Bestemmingsplan 'Amerikahaven' is vastgesteld op 03-07-2013
- Het bouwplan is gelegen op gronden die ingevolge de plankaart zijn aangewezen voor:
 - De enkelbestemming 'Bedrijf-1' volgens artikel 3 van de planregels.
 - De enkelbestemming 'Water-2' volgens artikel 11 van de planregels.
 - De dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie' volgens artikel 16 van de planregels.
 - De gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie Hoogtij/ bedrijvenpark Westzanerpolder/ Zaandammer- en Achtersluispolder' volgens artikel 1.25 van de planregels
 - De gebiedsaanduiding 'Milieuzone-2' volgens artikel 21.2 van de planregels
- Maximum bebouwingspercentage %: 75
- Maximum bouwhoogte m: 50
- Bestemmingsplan regels:

1.25 geluidzone-industrie

Zone rond een industrieterrein als bedoeld in de Hoofdstuk V van de Wet geluidhinder.

Artikel 3 Bedrijf – 1

→ in strijd: geen havengebonden bedrijf:

1.28 havengebonden bedrijf: Een bedrijf dat voor wat betreft aan- en/of afvoer van goederen mede afhankelijk is van het vervoer over water.

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de [plankaart](#) voor [Bedrijf - 1](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. havengebonden bedrijven, die vallen in categorie 1, 2, 3, 4 of 5 van de van deze regels deel uitmakende [Staat van Inrichtingen bestemmingsplan Amerikahaven](#);

alsmede:

- b. windturbines, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduidingen "windturbine";
- c. horecavoorzieningen in de categorieën "horeca I" en "horeca IV" met een maximum van twee vestigingen in het gehele plangebied en met een maximale brutovloeroppervlakte van 120 m² per vestiging;

met daarbij behorende:

- d. kantoor- en andere vergelijkbare nevenruimten;
- e. bergingen en andere vergelijkbare nevenruimten;
- f. ontsluitingswegen en -paden;
- g. ontsluitingssporen;
- h. laad- en losvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. [nutsvoorzieningen](#);
- k. groenvoorzieningen;
- l. water;
- m. waterstaatkundige voorzieningen;
- n. reclame- en kunstobjecten;
- o. infrastructurele voorzieningen;

met dien verstande dat:

- p. binnen de gebiedsaanduiding "milieuzone - 1" kwetsbare objecten niet zijn toegestaan;
- q. binnen de gebiedsaanduiding "milieuzone - 1" beperkt kwetsbare objecten niet zijn toegestaan binnen de gebiedsaanduiding "veiligheidszone-bevi";
- r. binnen de gebiedsaanduiding "milieuzone - 2" Bevi-bedrijven niet zijn toegestaan;
- s. binnen de gebiedsaanduiding "milieuzone - 2" kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet zijn toegestaan binnen de gebiedsaanduiding "veiligheidszone-bevi";
- t. binnen de gebiedsaanduiding "milieuzone - 2" kwetsbare objecten niet zijn toegestaan buiten de gebiedsaanduiding "veiligheidszone-bevi";
- u. binnen de gebiedsaanduiding "veiligheidszone - windturbine 1" kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet zijn toegestaan;
- v. binnen de gebiedsaanduiding "veiligheidszone - windturbine 2" kwetsbare objecten niet zijn toegestaan.

3.2 Bouwregels

Op en onder de in lid [3.1](#) genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtname van de volgende bepalingen:

- a. er mag niet worden gebouwd ter plekke van de aanduiding "vrijwaringszone-vaarweg";
- b. voor [gebouwen](#) gelden de volgende maxima:
 1. [bebouwingspercentage](#) zoals op de [plankaart](#) is aangegeven ;
 2. [bouwhoogte](#): zoals op de [plankaart](#) is aangegeven, met dien verstande dat:
 - de hoogte van beperkt kwetsbare objecten binnen de gebiedsaanduiding "milieuzone - 1" buiten de gebiedsaanduiding "veiligheidszone-bevi" niet meer mag bedragen dan vijf bouwlagen;
 - de hoogte van beperkt kwetsbare objecten binnen de gebiedsaanduiding "milieuzone - 2" buiten de gebiedsaanduiding "veiligheidszone-bevi" niet meer mag bedragen dan vijf bouwlagen;
- c. voor de windturbines geldt een maximale ashoogte van 90 meter;
- d. voor havenkranen en schoorstenen geldt een maximale hoogte van 110 meter met dien verstande dat havenkranen en schoorstenen hoger dan de maximale hoogte ingevolge het Luchthavenindelingbesluit Schiphol uitsluitend zijn toegestaan na een verklaring van geen bezwaar zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart jo. het Luchthavenindelingbesluit Schiphol;

- e. voor overige technische installaties ten dienste van bedrijven geldt een maximale bouwhoogte van 70 meter met dien verstande dat overige technische installaties hoger dan de maximale hoogte ingevolge het Luchthavenindelingbesluit Schiphol uitsluitend zijn toegestaan na een verklaring van geen bezwaar zoals bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart jo. het Luchthavenindelingbesluit Schiphol;
- f. voor reclameobjecten geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter;
- g. voor andere **bouwwerken**, geen **gebouwen** zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 30 meter;
- h. er mogen geen bedrijfswoningen worden gerealiseerd.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op een in ruimtelijk opzicht aanvaardbare indeling van het plangebied en met het oog op de externe veiligheid nadere eisen stellen aan de situering en hoogte van de gebouwen (inclusief situering nooduitgangen en vluchtroutes) en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

1. de verkeersveiligheid;
2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2 onder a, voor het toestaan van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de aanduiding "vrijwaringszone-vaarweg" na verplichte advisering door het Centraal Nautisch Beheer, Rijkswaterstaat en de brandweer waarbij de volgende aspecten in acht moeten worden genomen:
 1. de doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
 2. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
 3. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
 4. de toegankelijkheid van de rijksvaarweg voor hulpdiensten, en
 5. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijksvaarweg;
- b. het bepaalde in lid 3.2 onder b, ten behoeve van het overschrijden van het op de plankaart aangegeven maximum bebouwingspercentage met ten hoogste 10 %;
- c. het bepaalde in lid 3.2 onder b, ten behoeve van het overschrijden van de op de plankaart aangegeven maximale bouwhoogte met ten hoogste 5 meter;
- d. het bepaalde in lid 3.2 onder d, e, f en g, ten behoeve van het overschrijden van de maximale bouwhoogte met ten hoogste 20 %.

3.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Per vestiging mag maximaal 30% van de brutovloeroppervlakte worden gebruikt als kantoorruimte ten dienste van de hoofdfunctie met dien verstande dat dit maximaal percentage buiten toepassing blijft voor bedrijven die zich uitsluitend danwel overwegend bezighouden met opslag in de open lucht;
- b. Tot strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten dienste van:
 1. detailhandel;
 2. opslag van vuurwerk en munitie;
 3. opslag ten behoeve van particulieren;
 4. bewoning;
 5. kwetsbare objecten binnen de gebiedsaanduiding "milieuzone -1";
 6. beperkt kwetsbare objecten binnen de gebiedsaanduiding "milieuzone - 1" binnen de gebiedsaanduiding "veiligheidszone-bevi";
 7. Bevi-bedrijven binnen "milieuzone - 2";
 8. kwetsbare objecten binnen de gebiedsaanduiding "milieuzone - 2";
 9. beperkt kwetsbare objecten binnen de gebiedsaanduiding "milieuzone - 2" binnen de gebiedsaanduiding "veiligheidszone-bevi";
 10. kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten binnen de gebiedsaanduiding "veiligheidszone - windturbine 1";
 11. kwetsbare objecten binnen de gebiedsaanduiding "veiligheidszone - windturbine 2";
 12. de opslag van materialen hoger dan 2.50 meter binnen de aanduiding "vrijwaringszone-vaarweg".

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Bij omgevingsvergunning kan voor wat betreft de gebieden met de gebiedsaanduiding "milieuzone - 1" worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.1](#) en lid [3.5](#) ten behoeve van de vestiging of uitbreiding van beperkt kwetsbare objecten binnen de gebiedsaanduiding "veiligheidszone-bevi" zonder dat er sprake is van een toename van het aantal personen, mits:
 1. voldaan wordt aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
 2. de zelfredzaamheid is aangetoond als bedoeld in de Gebiedsvisie externe veiligheid Westpoort, mede gelet op de maatgevende ongevalsscenario's;
 3. de brandweer om advies is gevraagd;
- b. Bij omgevingsvergunning kan voor wat betreft de gebieden met de gebiedsaanduiding "milieuzone - 2" worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.1](#) en lid [3.5](#) ten behoeve van de vestiging van een Bevi-bedrijf, mits:
 1. voldaan wordt aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
 2. de zelfredzaamheid is aangetoond als bedoeld in de Gebiedsvisie externe veiligheid Westpoort, mede gelet op de maatgevende ongevalsscenario's;
 3. de brandweer om advies is gevraagd;
- c. Bij omgevingsvergunning kan voor wat betreft de gebieden met de gebiedsaanduiding "milieuzone - 2" worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.1](#) en lid [3.5](#) ten behoeve van de vestiging van een kwetsbaar object buiten de gebiedsaanduiding "veiligheidszone-bevi", mits:
 1. voldaan wordt aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
 2. de zelfredzaamheid is aangetoond als bedoeld in de Gebiedsvisie externe veiligheid Westpoort, mede gelet op de maatgevende ongevalsscenario's;
 3. de brandweer om advies is gevraagd;
- d. Bij omgevingsvergunning kan voor wat betreft de gebieden met de gebiedsaanduiding "milieuzone - 2" worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.1](#) en lid [3.5](#) ten behoeve van de vestiging of uitbreiding van beperkt kwetsbare objecten binnen de gebiedsaanduiding "veiligheidszone-bevi" zonder dat er sprake is van een toename van het aantal personen, mits:
 1. voldaan wordt aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
 2. de zelfredzaamheid is aangetoond als bedoeld in de Gebiedsvisie externe veiligheid Westpoort, mede gelet op de maatgevende ongevalsscenario's;
 3. de brandweer om advies is gevraagd;
- e. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.5](#), onder a, ten behoeve van het gebruik van meer dan 30% van de brutovloeroppervlakte als kantoorruimte ten dienste van de hoofdfunctie;
- f. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [3.5](#) onder b, ten behoeve van opslag hoger dan 2.50 meter binnen de aanduiding "vrijwaringszone-vaarweg" na verplichte advisering door het Centraal Nautisch Beheer, Rijkswaterstaat en de brandweer waarbij de volgende aspecten in acht moeten worden genomen:
 1. de doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
 2. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
 3. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
 4. de toegankelijkheid van de rijkswaarweg voor hulpdiensten, en
 5. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijkswaarweg.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de wet, de bestemming [Bedrijf - 1](#) voor maximaal 10% van de aldus bestemde gronden wijzigen in de bestemming [Water - 2](#) zoals bedoeld in artikel [11](#) van deze planregels.

Artikel 11 Water – 2 → ins strijd: niet bedoeld voor botenhuizen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De op de [plankaart](#) voor [Water - 2](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
 - b. waterstaatkundige voorzieningen; niet passend:
→ **1.53 waterstaatkundige voorzieningen:**
Werken, waaronder begrepen kunstwerken, die verband houden met de waterstaat, zoals dammen, dijken, sluisen, beschoeiingen, remmingswerken, alsmede aanwijzingen voor de scheepvaart, scheepvaartverkeerstekens en (zend)masten voor de scheepvaart.
 - c. havenoverslag;
 - d. berging van grond en baggerspecie;
- met daarbij behorende:
- e. kades;
 - f. steigers;
 - g. oeververbindingen;
 - h. havenvoorzieningen; niet passend:
→ **7 haven:**
Water, met aansluitende kaden, kadeterreinen en de bijbehorende kunstwerken en steigers, ingericht voor het afmeren van schepen.
 - i. installaties;
 - j. infrastructurele voorzieningen;
 - k. nutsvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

Op en onder de in lid [11.1](#) genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming en de naastgelegen haventerreinen, met een maximale bouwhoogte van 60 meter.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op de ruimtelijke kwaliteit nadere eisen stellen aan de situering van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. de scheepvaart;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Tot strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken als lig- en/of afmeerplaats voor pleziervaartuigen, woonschepen, woonboten en woonarken.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de wet, de bestemming [Water - 2](#) voor maximaal 10% van de aldus bestemde gronden wijzigen in:

- a. de bestemming [Bedrijf - 1](#) zoals bedoeld in artikel [3](#) van deze planregels;
- b. de bestemming [Bedrijf - 2](#) zoals bedoeld in artikel [4](#) van deze planregels.

Artikel 16 Waarde - Archeologie

16.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De op de [plankaart](#) voor [Waarde - Archeologie](#) aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en behoud van archeologische waarden;
- b. De bestemming [Waarde - Archeologie](#) is **primair** ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen;
- c. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel [17](#);
 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel [12](#);
 3. in de derde plaats de bepalingen van artikel [13](#);
 4. in de vierde plaats de bepalingen van artikel [15](#);
 5. in de vijfde plaats de bepalingen van artikel [14](#);
 6. in de zesde plaats de bepalingen van artikel [16](#).

16.2 Bouwregels → geen bouw, echter ook niet van toepassing: <10.000m²

Op en onder de in lid [16.1](#) genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor zover met betrekking tot de in lid [16.1](#) genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een [archeologisch rapport](#) te overleggen;
- b. aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Het bepaalde in lid [16.2](#) is niet van toepassing op een bodemverstoring:

- a. indien de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met een oppervlakte kleiner dan 10.000 m² of een bodemingreep minder diep dan 4 meter onder maaiveld;
- b. die het normale onderhoud betreft;
- c. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ter bescherming van de in lid [16.1](#) genoemde archeologische waarden nadere eisen stellen aan de situering van de bouwwerken, indien uit het archeologisch rapport is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden zoals bedoeld in lid [16.1](#) aanwezig zijn.

16.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Op en onder de in lid [16.1](#) genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen [bouwwerk](#) zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 4 meter onder maaiveld, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
 2. het aanbrengen van drainage op een grotere diepte dan 4 meter onder maaiveld;
 3. het aanleggen en verbreden van wateren op een grotere diepte dan 4 meter onder maaiveld;
 4. het verlagen of verhogen van het waterpeil op een grotere diepte dan 4 meter onder maaiveld;
 5. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen.
- b. De aanvrager van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld onder a, dient een archeologisch rapport te overleggen.
- c. De onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid [16.1](#) genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden.
- d. De onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in lid [16.1](#) niet onevenredig schaden.

Aan de in lid [16.4](#) genoemde omgevingsvergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Het bepaalde in lid [16.4](#) is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. indien de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met een kleinere oppervlakte dan 10.000 m² of een bodemingreep minder diep dan 4 meter onder maaiveld;
- b. die het normale onderhoud betreffen;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

16.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" geheel of gedeeltelijk kan worden geschrapt, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

21.2 Milieuzone - 2

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "milieuzone - 2" geldt het terzake bepaalde in [Artikel 3 Bedrijf - 1](#), [Artikel 4 Bedrijf - 2](#) en [Artikel 5 Bedrijf - 3](#).

Bestemmingsplan Geluidverdeelplan Westpoort

4.1 Milieuzone - geluidverdeling 1 → advies geluid

4.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - geluidverdeling 1' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de verdeling van de geluidruimte binnen de geluidzone behorende bij industrieterrein Westpoort.

4.1.2 Gebruiksregels

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - geluidverdeling 1' moet de geluidimmisatie van een inrichting voldoen aan de immissiebudgetten als opgenomen [Bijlage 3](#) behorend bij de regels;
- b. in afwijking van het gestelde onder sub a geldt dat, als de geluidimmisatie plaatsvindt op meerdere en/of delen van kavels, dat gebruik moet voldoen aan de immissiebudgetten die zijn berekend aan de hand van de in [bijlage 4](#) voor die situatie voorgeschreven rekenmethodiek.

waarbij geldt dat:

- c. het bepaalde in sub a en b uitsluitend van toepassing is op gebruik dat tot de representatieve bedrijfssituaties (RBS) van de betrokken inrichtingen behoort;
- d. het bepaalde in sub a en sub b buiten toepassing blijft voor gebruik waarop geen vergunningplicht als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder e of i van de Wabo en geen meldplicht als bedoeld in artikel 1.9 en 1.10 van het Activiteitenbesluit milieubeheer van toepassing is;
- e. het bepaalde in sub a en sub b tevens buiten toepassing blijft voor het geluid vanwege een internationaal racecircuit gedurende ten hoogste 12 dagen per kalenderjaar en voor het geluid van windturbines welke duurzame energie opwekken.

Bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelder

De bepalingen van het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' hebben geen betrekking op deze aanvraag.

Conclusie:

Het project is in strijd met artikel 3 en artikel 11, van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Amerikahaven'. Het aangevraagde botenhuis betreft geen havengebonden bedrijf en is niet bedoeld voor havenoverslag.

Omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van de hiernavolgende ontheffing en na verdere bouwtechnische- en constructieve beoordeling:

- Buitenplanse afwijking volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo (projectbesluit)
- Een GRO bevat grofweg de volgende hoofdstukken:
 1. Inleiding;
 2. Beleidskader;
 3. Planbeschrijving;
 4. Archeologie, cultuurhistorie, natuur en landschap;
 5. Milieuaspecten;
 6. Infrastructuur;
 7. Maatschappelijke aspecten;
 8. Economische aspecten;
 9. Overige aspecten;
 10. Zienswijzen;

Bijlage adviseurs

| Adviseurs / bestuursorganen | | |
|--|-----------------|---|
| Adviseur | Opvragen | Opmerkingen |
| BAG | n.v.t. | |
| Bouwtoezicht | x | |
| Milieu | x | |
| RO | x | Uitgebreide procedure |
| Welstandscommissie | n.v.t. | |
| Brandweer | n.v.t. | |
| Constructeur | n.v.t. | |
| EPC | n.v.t. | |
| Bodem | x | Geen bouw, wel check |
| Parkeren | n.v.t. | |
| Riolering | n.v.t. | |
| Bibob | n.v.t. | |
| Erfgoedcommissie gemeente | n.v.t. | |
| Erfgoedcommissie provincie / Rijksdienst | n.v.t. | |
| Archeologie | n.v.t. | |
| Ecologie gemeente | n.v.t. | |
| Flora en fauna | x | Geen bouw, wel check m.b.t. inpassing |
| Agrarische beoordelingscommissie | n.v.t. | |
| Hogere grenswaarde / geluid | x | Geen bouw, wel check m.b.t. inpassing en RO |
| Externe veiligheid | x | Geen bouw, wel check m.b.t. inpassing en RO |
| APV (kap / uitweg / ...) | n.v.t. | |
| Waterschap | x | AGV |
| Grondbeheerder | n.v.t. | |
| ILT (vvgb LIB) | n.v.t. | |
| Gemeente (art. 6.1 Bor) | n.v.t. | |
| bouwkostencontrole | n.v.t. | |
| hoofdgroenstructuur | n.v.t. | |
| | | |